



Dossier de concertation

PLUi Bourges Plus : MODIFICATION N°6
PLU de Mehun-sur-Yèvre : MODIFICATION N°3
PROCEDURE DE DROIT COMMUN
DU 27 MARS AU 25 AVRIL 2025



SOMMAIRE



- ▶ AVANT-PROPOS – *page 3*
- ▶ LE PLU, UN DOCUMENT VIVANT – *page 4*
- ▶ ZERO ARTIFICIALISATION NETTE – *page 5*
- ▶ LES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION – *page 6*
- ▶ LES GRANDES ETAPES DE LA MODIFICATION – *page 20*
- ▶ COMMENT PARTICIPER A LA CONCERTATION ? – *page 21*



AVANT-PROPOS

- ▶ Le Plan Local d'Urbanisme constitue un outil stratégique réglementaire pour porter une politique d'aménagement de territoire à l'échelle communale ou intercommunale.
- ▶ Sur le territoire, présence de deux Plans Local d'Urbanisme (PLU) :
 - ▶ PLU communal de Mehun-sur-Yèvre (approuvé en octobre 2010)
 - ▶ PLU intercommunal Bourges Plus qui couvre 16 communes (approuvé en avril 2022)
- ▶ Depuis la continuité de leurs approbations et de leurs modifications, deux nouvelles démarches de modifications sont engagées afin de les adapter aux projets du territoire et à la législation/réglementation.
- ▶ C'est en collaboration avec les communes, avec les habitants et les acteurs du dynamisme territorial que le PLU et le PLUi doivent continuer à évoluer. C'est pourquoi, nous vous invitons à donner votre avis sur ces projets de modification et à faire part de vos propositions pendant la période de concertation du **27 mars au 25 avril 2025**.
- ▶ Suite à cette concertation préalable, les dossiers de modification pourront être finalisés et soumis à une enquête publique envisagée fin d'année 2025.



Le PLU: un document vivant

- ▶ Les procédures de modification permettent d'ajuster le PLU et le PLUi dans la continuité des objectifs fondateurs inscrits lors de leurs élaborations.
- ▶ Les modifications peuvent par exemple : ajuster les règles du document pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, intégrer l'actualisation des politiques publiques et les réglementations nouvelles, traduire les nouveaux projets d'intérêt communautaire, projets des communes...).



Zéro Artificialisation Nette

La loi Climat et Résilience d'août 2021 fixe l'objectif de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) à l'horizon 2050 avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031.

- ▶ L'objectif du "ZAN" tend à interdire toute artificialisation nette des sols. Pour autant, cela n'implique pas l'arrêt total de l'artificialisation. En effet, il sera toujours possible de construire et de se développer même sur des nouveaux espaces. Cela implique :
 - ▶ Plus de densification ;
 - ▶ Réinvestissement des espaces vacants ;
 - ▶ Désartificialisation et renaturation à proportion égale d'espaces artificialisés. Tout ce qui sera "*pris*" sur la nature devra être "*rendu*".

Artificialisation : l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.



Les orientations de la modification

Dans la continuité des précédentes modifications, la modification permet de faire évoluer le document par rapport au cadre législatif et réglementaire qui a évolué depuis l'approbation des documents.

- ▶ Mise à jour du cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – *page 7*
- ▶ Création de Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limité (STECAL) – *page 14*
- ▶ Ajustement de zonage – *page 15*
- ▶ Espace paysager et écologique – *page 16*
- ▶ Ajustement des règles de construction – *page 18*
- ▶ Projets publics – *page 19*



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP réalisée

- ▶ Depuis l'approbation du PLUi (en 2022) et du PLU de Mehun-sur-Yèvre (en 2010), un certain nombre d'OAP ont fait l'objet d'autorisations.

Exemples :

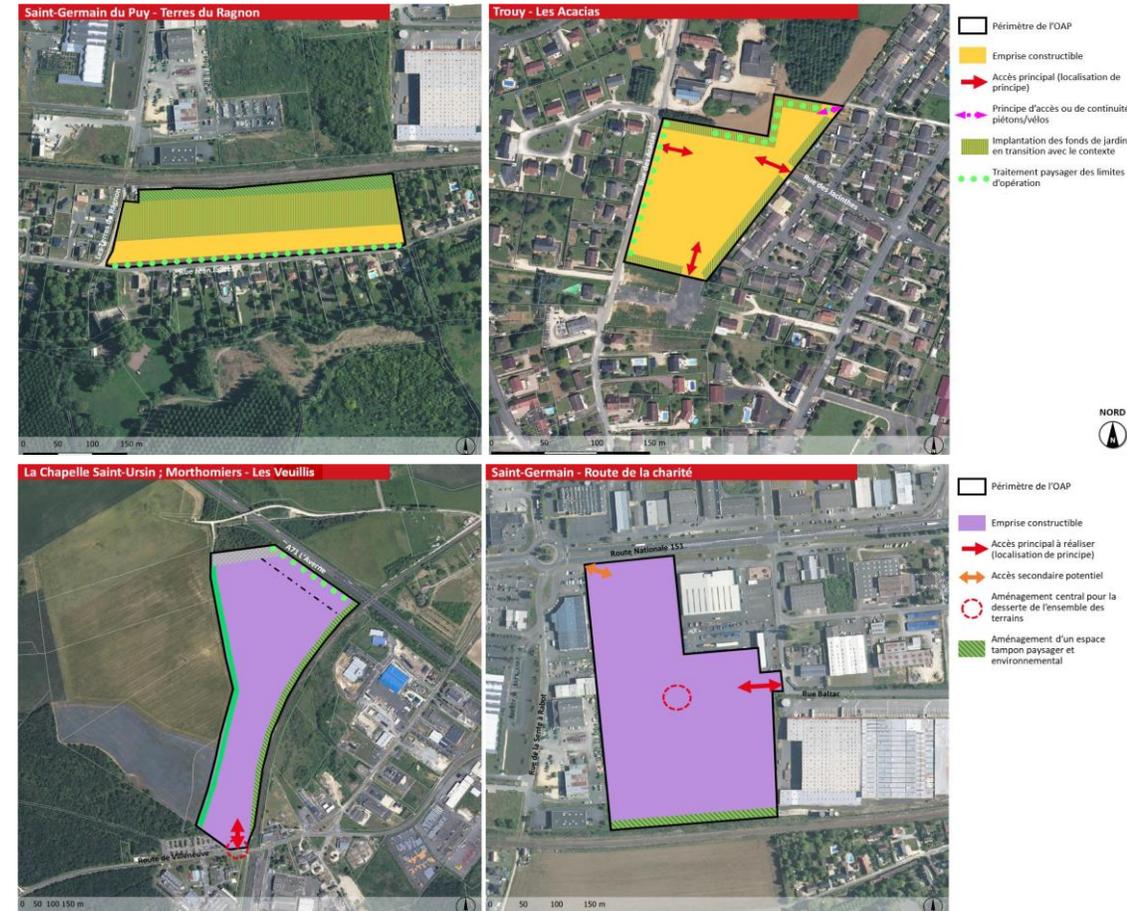
- ▶ OAP – Terres du Ragnon (St-Germain)
- ▶ OAP – Route de la Charité (St-Germain)
- ▶ OAP – Les Veullis (La Chapelle-Saint-Ursin / Morthomiers)
- ▶ OAP – Les Acacias (Trouy)

Objectif :

- ▶ Mettre à jour le cahier des OAP et le règlement graphique

Traduction dans le PLU :

- ▶ Suppression d'OAP
- ▶ Bascule des zonages de « À Urbaniser » (1AU) à « Urbaniser » (U)



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Actualisation des OAP

Objectifs :

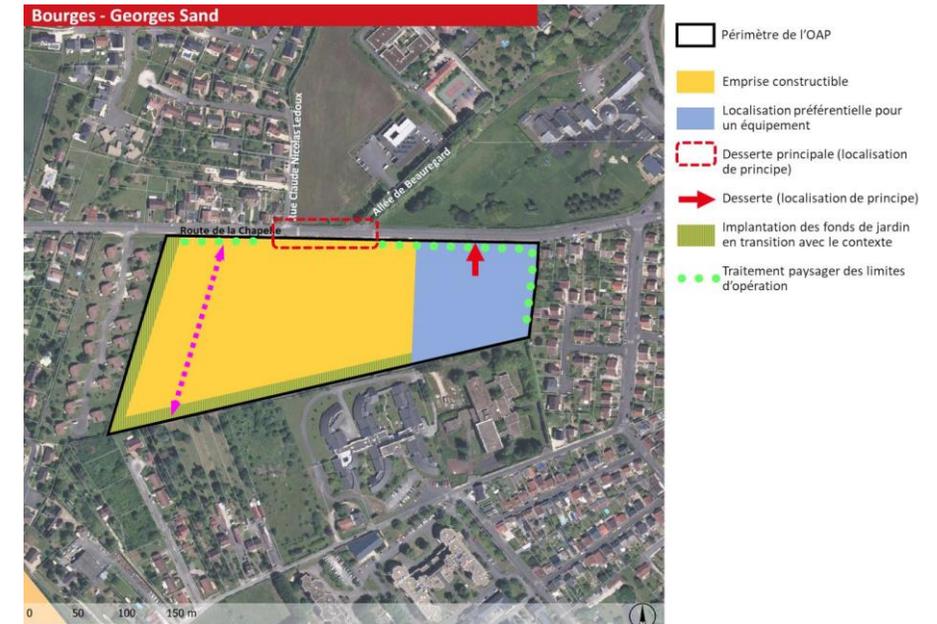
- ▶ Actualisation et précisions des orientations sur les thématiques de la mixité des logements, du traitement des accès, du maillage du réseau des mobilités, et de l'accompagnement paysager des projets.

Exemples :

- ▶ *OAP – Georges Sand (Bourges)*
- ▶ *OAP – Pré des Gatis (Bourges)*

Traduction dans le PLU :

- ▶ Réécriture de certaines règles des OAP
- ▶ Précision graphique des schémas



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Projets d'équipements

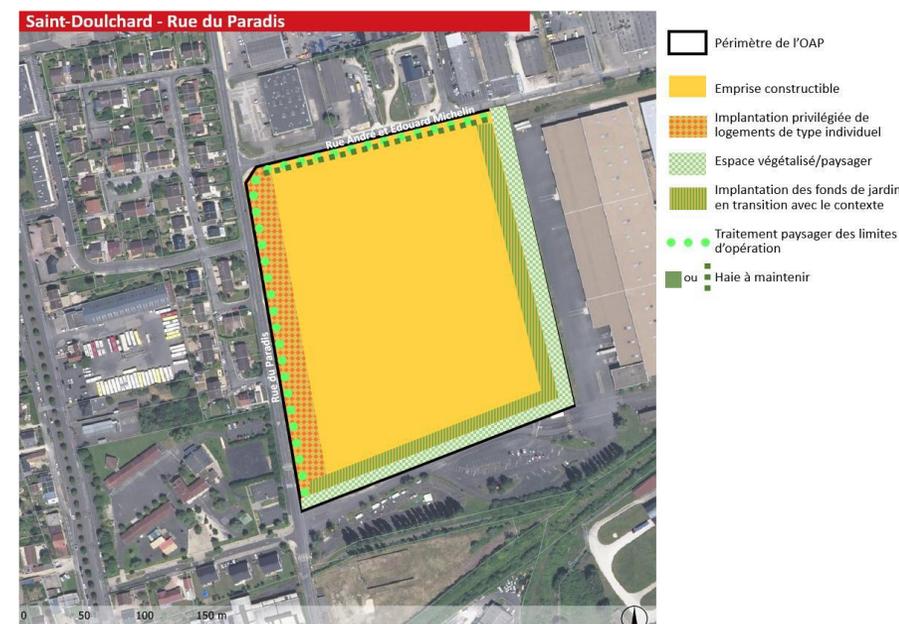
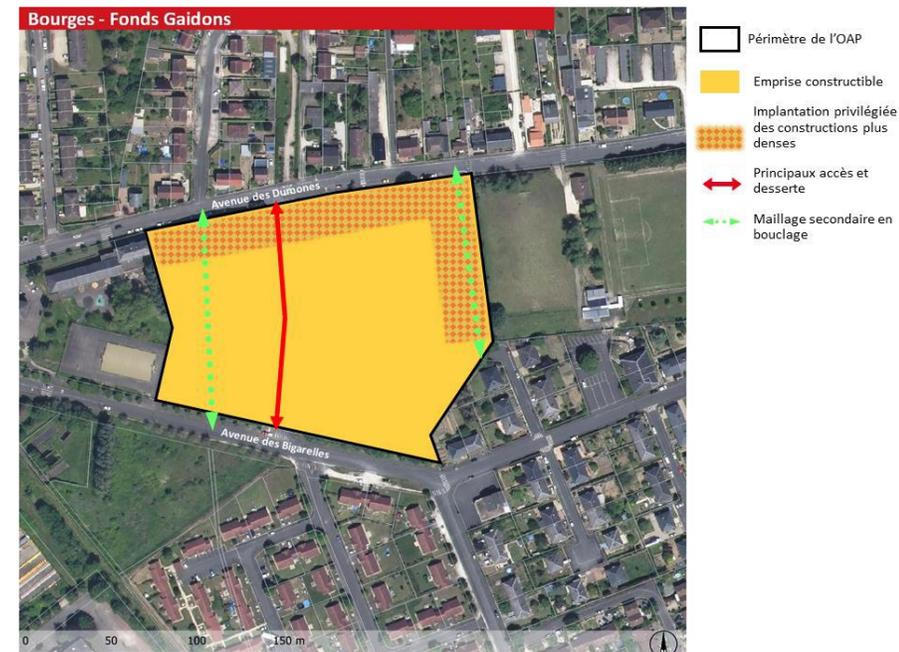
- ▶ Des projets d'infrastructures publics ou privés (micro-crèche, dépôt de bus,...) sont envisagés en zone « A Urbaniser » (1AU).

Exemples :

- ▶ *OAP - Fonds Gaidons (Bourges)*
- ▶ *OAP - Rue du Paradis (Saint-Doulchard)*

Traduction dans le PLU :

- ▶ Modification de zonage
- ▶ Recomposition graphique du schéma de l'OAP
- ▶ Réécriture des règles de l'OAP



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dérogation aux règles d'implantation de la rocade

- ▶ *Article L.111-6 du Code de l'Urbanisme* : retrait obligatoire des constructions de minimum de 75 m le long des voies de grande circulation (autoroutes et routes nationales).
- ▶ Dérogation possible sous réserve d'une étude justifiant de l'intégration paysagère et architecturale des projets et de la prise en compte des nuisances.

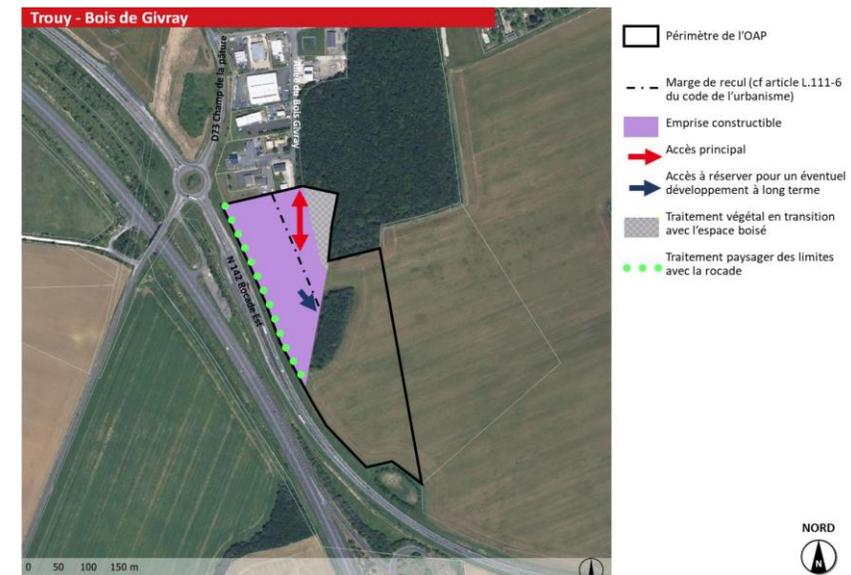
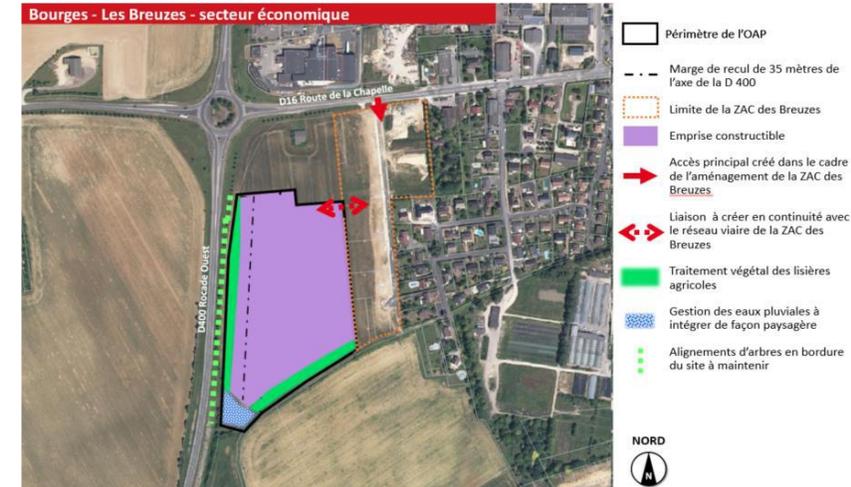
Secteurs concernés : OAP économiques (Bois de Givray et Les Breuzes)

Objectif :

- ▶ Valoriser le foncier économique et accroître la qualité des aménagements en précisant les orientations d'aménagement.

Traduction dans le PLUi :

- ▶ Réécriture des règles des OAP
- ▶ Recomposition graphique des schémas



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Devenir d'OAP avec contrainte identifiée

- ▶ Suite à des études, des contraintes ont été révélées et remettent en cause la réalisation d'OAP

Exemples :

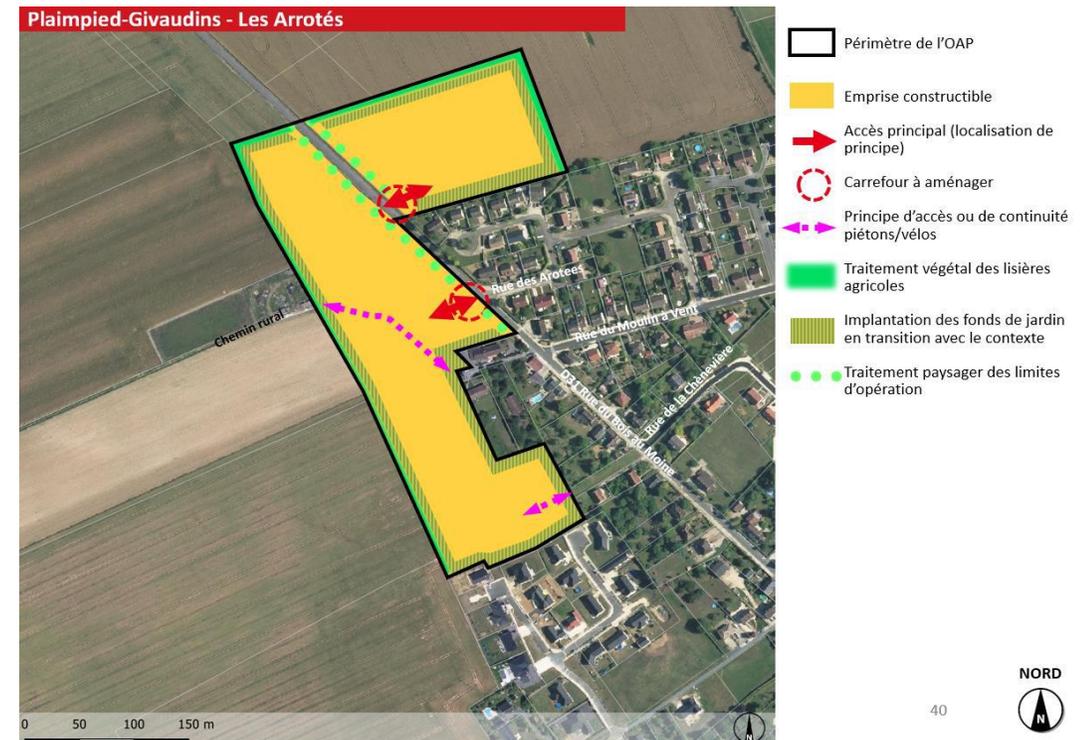
- ▶ *OAP – Les Arotées (Plaimpied–Givaudin) pour contrainte archéologique*

Objectif :

- ▶ Adapter les OAP aux contraintes identifiées

Traduction dans le PLUi :

- ▶ Réécriture des règles des OAP
- ▶ Recomposition graphique des schémas
- ▶ Modification de zonage



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Intégration de nouveaux principes

Objectifs :

- ▶ Débloquer la réalisation de certaines OAP
- ▶ Phaser et organiser le développement

Traduction dans le PLU :

- ▶ Intégration de nouveaux principes à la rédaction des OAP : Programmation/Phasage, Financement et Règlementaire ou non.



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Création d'OAP

- ▶ Dans l'objectif de protection des sols et du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN), il est nécessaire de maîtriser l'artificialisation du sol et d'inventer de nouvelles manières de concevoir le territoire en conjuguant sobriété, qualité et désirabilité.

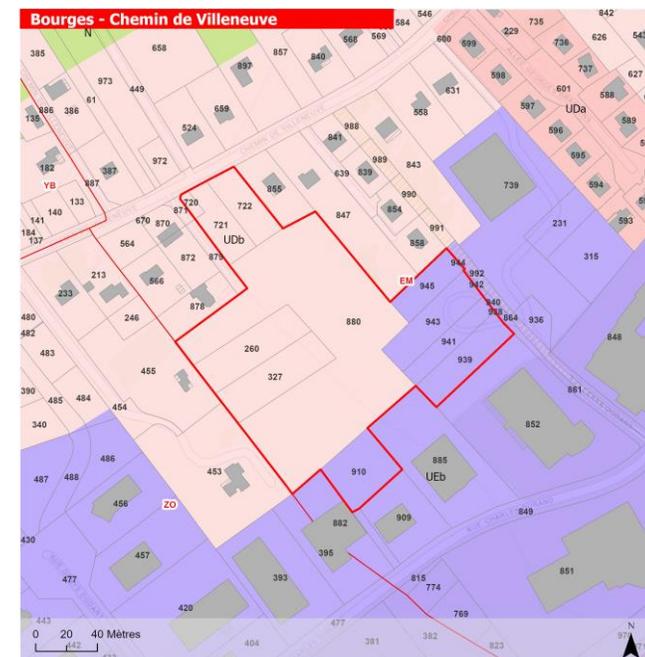
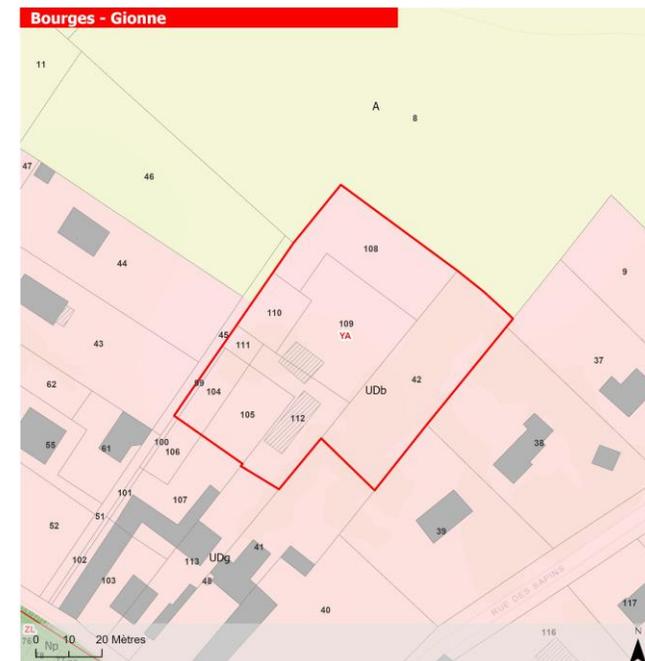
Exemples de secteurs : hameau de Gionne et chemin de Villeneuve (Bourges)

Objectifs :

- ▶ Éviter les opérations au coup par coup
- ▶ Densifier et réinvestir les espaces vacants

Traduction dans le PLU :

- ▶ Création de prescription surfacique (OAP)
- ▶ Rédaction d'OAP



Projet en zone naturelle ou agricole

Château du Sollier – Le Subdray

- ▶ Projet de développement d'un restaurant/salon de thé autour de produits authentiques en partenariat avec le lycée d'enseignement général et technologique agricole de Bourges – Le Subdray.

Hébergement de plein air (pique-nique, bivouac) – Plaimpied–Givaudin

- ▶ Projet de construction d'un abri vélo et/ou de sanitaire à proximité de la vélo route (parcelles AW 46 et 221).

Extension de bâtiments industriels – St-Germain-du-Puy

- ▶ Permettre le développement des bâtiments de la SCI des 4 vents (parcelles ZM 26, 27, 28 et 29).

Traduction dans le PLU :

- ▶ Création de Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)



Ajustement de zonage



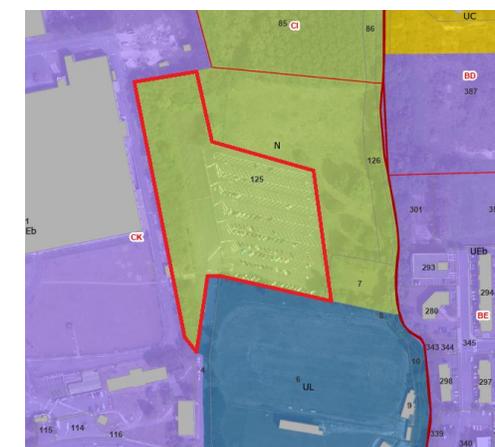
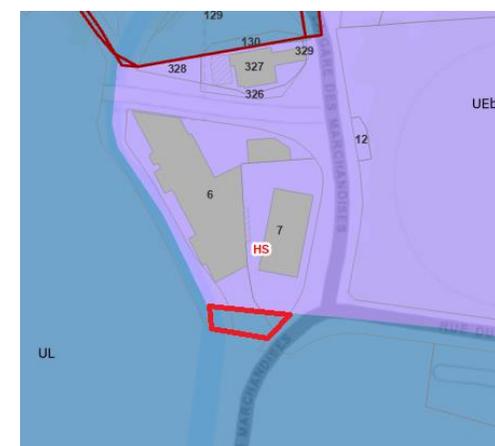
- ▶ Depuis l'élaboration des documents d'urbanisme, des erreurs de zonage ont été constatées pouvant bloquer la réalisation de projets.

Exemples :

- ▶ *Bourges : Les vestiaires du Stade Brivot (Bourges) classés en zone d'habitat (Udb)*
- ▶ *Bourges : Le fond de la parcelle de la banque alimentaire classé en zone d'équipement (UL)*
- ▶ *Lissay-Lochy : l'allée d'accès à une habitation classée en zone naturelle protégée (Np)*
- ▶ *Saint-Doulchard : Le parking de Michelin classé en zone naturelle (N)*
- ▶ *Saint-Doulchard : la zone de stockage de Jardy Berry classée en zone agricole (A)*

Traduction dans le PLUi :

- ▶ Modification de zonage



Espace paysager et écologique

Protection de nouvelle plantation

- ▶ Depuis plusieurs années, des projets de plantation et de développement de la biodiversité ont été menés sur le territoire.

Exemples :

- ▶ *Zone du Vélodrome (Bourges)*
- ▶ *Rue des Perrières (Bourges)*
- ▶ *Stade (Saint-Just)*

Objectif :

- ▶ Valoriser et préserver les plantations

Traduction dans le PLU :

- ▶ Ajout de prescription de protection des plantations



Espace paysager et écologique

Identification de zone à végétaliser

- ▶ Lors de la conception et de la mise en œuvre d'un projet, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de définir les mesures adaptées pour éviter, réduire et, lorsque nécessaire de compenser les impacts négatifs significatifs sur l'environnement.

Objectifs :

- ▶ Identifier des espaces de compensation, plantation d'essences favorables au développement de la biodiversité sur le territoire
- ▶ Recréer des corridors écologiques

Traduction dans le PLU :

- ▶ Instauration de prescription surfacique de végétalisation

Exemple :



Ajustement des règles de construction

- ▶ Préciser la notion d'annexe dans la définition d'emprise principale
- ▶ Intégrer des règles sur le stationnement des véhicules électriques
- ▶ Actualisation des règles de stationnement des bâtiments industriels en zone économique pour répondre aux besoins des entreprises
- ▶ Ajouter une règle de limite de surface totale ou d'unité des abris de jardin en zone naturelle
- ▶ Permettre la construction d'un appentis ou d'une pergola en zone naturelle



Projets publics

- ▶ Aménagement et extension de l'entrée de la mairie de Plaimpied–Givaudin sur la parcelle AW 172 (surface 536 m²).
- ▶ Maintenir la liaison privée (ZE 02) entre Vauroux et le pont de Coulon utilisée par les cultivateurs (surface maximum 1400 m²).
- ▶ Création d'une liaison piéton/cycle entre le chemin de Villeneuve et la rue Charles Durand par la rue Denys Dodard à Bourges.

Traduction dans le PLU :

- ▶ Création d'Emplacement Réserve
- ▶ Achat par la commune de Plaimpied–Givaudin de l'Emplacement Réserve PG–ER7.
- ▶ Réalisation des aménagements de voirie de la ZAC des Breuzes (BO–ER–32 et 33) à Bourges.

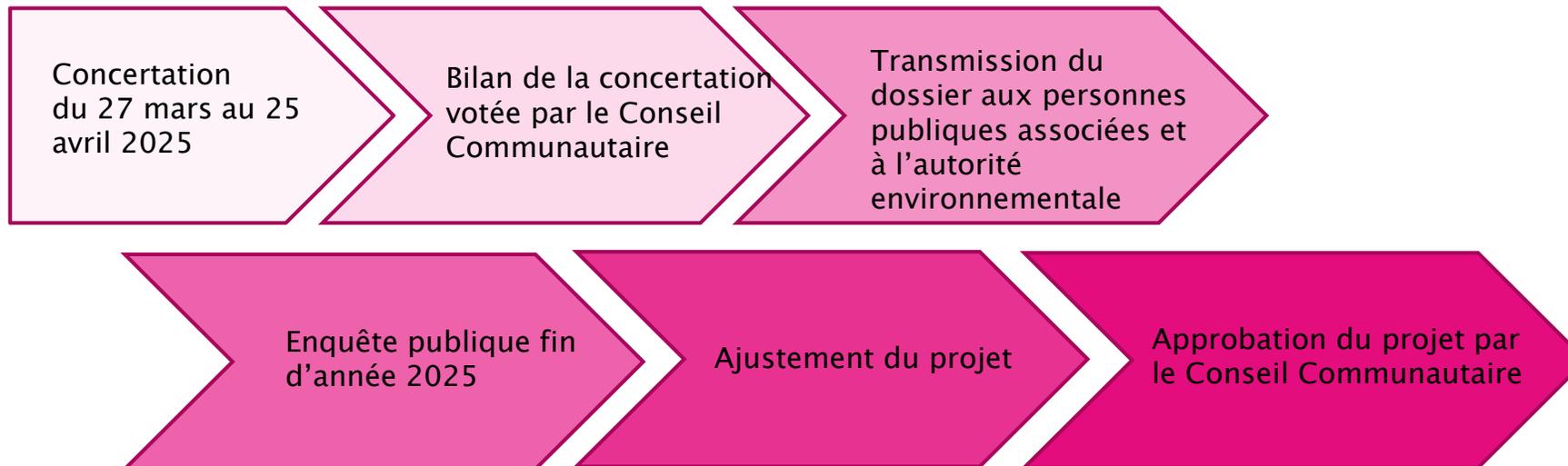
Traduction dans le PLU :

- ▶ Suppression de l'Emplacement Réserve

LES GRANDES ETAPES DE LA MODIFICATION



- Les modifications du PLU et du PLUI sont élaborées à l'initiative et sous la responsabilité de la communauté d'agglomération Bourges Plus. Tout au long de la procédure, il associe de nombreux acteurs : concertation avec les habitants, les élus et les partenaires institutionnels (Etat, région, département, chambres consulaires...)



COMMENT PARTICIPER A LA CONCERTATION ?

- ▶ **DATES:** du 27 mars au 25 avril 2025
- ▶ **RENDEZ-VOUS** sur le site internet de Bourges Plus (www.agglo-bourgesplus.fr), rubrique « qualité de vie / solidarité / tourisme ».
 - Un questionnaire en ligne vous permet de vous exprimer sur le projet de modification
- ▶ Vous pouvez également faire connaître votre avis:
 - En écrivant dans le cahier de concertation au siège social de Bourges Plus (boulevard du Maréchal Foch à Bourges) ou à la mairie de Mehun-sur-Yèvre (place Jean Manceau),
 - En écrivant à la Présidente de Bourges Plus.
- ▶ Vous pouvez solliciter un rendez-vous auprès du vice-président en charges de l'aménagement de l'espace et l'urbanisme intercommunal.
- ▶ Ces contributions feront l'objet d'une synthèse intégrée dans le bilan de la concertation.

